TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2024/DS-ST
Ngày: 11/01/2024
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lưu Ly
2. Ông Lâm Thuận Quang

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Võ Thị Ngọc Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 235/2022/TLST-DS ngày 12/12/2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 199/2023/QĐXXST-DS ngày 17/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 141/2023/QĐ-HPT ngày 14/12/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng A.

Địa chỉ trụ sở: Số 2 đường L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn Vượng; Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc M, sinh năm 1982

Địa chỉ liên hệ: 241 đường H, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

(theo Giấy ủy quyền ngày 03/01/2023) (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Thái Phước L, sinh năm 1983.

Địa chỉ thường trú: 717 Đường B, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2.2. Bà Trần Nguyễn Thanh L, sinh năm 1986.

Địa chỉ thường trú: 717 Đường B, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh S, sinh năm 1955.

Địa chỉ thường trú: 23/7 đường T, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 118 lô L chung cư N, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 012062 do Phòng công chứng số H chứng nhận ngày 19/7/2023) (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Nguyễn Thanh L, sinh năm 1986;

Địa chỉ thường trú: 717 Đường B, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh S, sinh năm 1955.

Địa chỉ thường trú: 23/7 đường T, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 118 lô L chung cư N, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 14685 do Phòng công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 25/8/2023) (có mặt)

3.2 Ông Bùi Thanh P, sinh năm 1986 (có đơn đề nghị vắng mặt);

3.3 Bà Phạm Thị Lan A, sinh năm 1989 (vắng mặt không có lý do);

3.4 Trẻ Bùi Thiên P, sinh năm 2016 (vắng mặt không có lý do).

Cùng địa chỉ: 385B/2 Ấp H, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Người đại diện theo pháp luật của trẻ Bùi Thiên P: Ông Bùi Thanh P và bà Phạm Thị Lan A).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng A có ông Nguyễn Quốc M là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng A – Chi nhánh N và ông Thái Phước L, bà Trần Nguyễn Thanh L có ký kết Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000065 ngày 09/12/2020, Phụ lục Hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 10/12/2020, với số tiền cho vay: 4.000.000.000đồng, mục đích vay: Bù đắp chi phí mua nhà ở, đất ở; phương thức cho vay: Từng lần; thời hạn cho vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu; trả nợ gốc gồm 40 kỳ, mỗi kỳ trả 100.000.000 đồng, định kỳ trả 03 tháng/lần vào ngày 10; trả nợ lãi: vào ngày 10 hàng tháng; lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là: 10 %/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh khi bên cho vay có sự thay đổi lãi suất cho vay, thời điểm điều chỉnh lãi suất do bên cho vay quyết định, tối thiểu 06 tháng/lần đối với các khoản vay trung, dài hạn; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất chậm trả: không áp dụng. Ngân hàng đã giải ngân cho ông Thái

Phước L và bà Nguyễn Trần Thanh Loan đủ số tiền vay theo Ủy nhiệm chi ngày 10/12/2020.

Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 812, tờ bản đồ số: 49, địa chỉ: 385B/2 ấp H, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Trần Nguyễn Thanh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 615356, số vào sổ cấp GCN: CS 001910 do ở Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/01/2016, cập nhật biến động ngày 24/5/2016, thể hiện tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-2020 00040 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận số 036311 ngày 09/12/2020, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/12/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó bà L dùng tài sản trên bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ gốc 4.000.000.000đồng và lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, lãi chậm trả, các khoản phí khác liên quan phát sinh đến ngày trả hết nợ.

Tính đến nay, ông L và bà L đã trả cho ngân hàng tổng số nợ gốc là: 100.000.000đồng, tiền lãi là: 163.808.218đồng (lãi trả đến ngày 09/5/2021). Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo đúng kỳ hạn trả nợ của thoả thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký bắt đầu từ ngày 11/6/2021. Ngân hàng đã nhiều lần có thông báo nhắc nợ và làm việc với phía bị đơn nhưng đến nay bị đơn vẫn không thanh toán thêm cho ngân hàng khoản tiền nào.

Nay Ngân hàng A yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 6 giải quyết các vấn đề sau:

Buộc bị đơn ông Thái Phước L và bà Trần Nguyễn Thanh L phải trả toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày 11/01/2024 là: 4.958.145.205đồng, trong đó nợ gốc: 3.900.000.000đồng, tiền lãi trong hạn: 843.608.219đồng, tiền lãi quá hạn: 214.536.986đồng của Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000065 ngày 09/12/2020.

Kể từ ngày 12/01/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, ông Thái Phước L và bà Trần Nguyễn Thanh L còn phải trả cho Ngân hàng A khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng.

Trường hợp, ông Thái Phước L và bà Trần Nguyễn Thanh L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại: thửa đất số: 812, tờ bản đồ số: 49, địa chỉ: 385B/2 ấp H, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Trần Nguyễn Thanh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 615356, số vào sổ cấp GCN: CS 001910 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày

08/01/2016, cập nhật biến động ngày 24/5/2016, thể hiện tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-2020 00040 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận số 036311 ngày 09/12/2020, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/12/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng A thì ông Thái Phước L và bà Trần Nguyễn Thanh L vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi trả hết nợ.

Yêu cầu bị đơn ông Thái Phước L và bà Trần Nguyễn Thanh L thanh toán cho Ngân hàng A chi phí tố tụng về việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp với số tiền 5.000.000đồng (Năm triệu đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Trần Thanh Sơn là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Nguyễn Thanh L trình bày:

Vào ngày 09/12/2020 bà Trần Nguyễn Thanh L cùng chồng là ông Thái Phước L có ký với Ngân hàng A – Chi nhánh N Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000065 như người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày, để vay số tiền 4.000.000.000đồng, mục đích vay để bù đắp chi phí mua nhà ở, đất ở với thời hạn vay: 120 tháng, lãi suất tại thời điểm vay là 10%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay trên, bà L đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 812, tờ bản đồ số: 49, địa chỉ: 385B/2 ấp H, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Trần Nguyễn Thanh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 615356, số vào sổ cấp GCN: CS 001910 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/01/2016, cập nhật biến động ngày 24/5/2016, thể hiện tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-2020 00040 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận số 036311 ngày 09/12/2020.

Hiện nay bà L, ông L còn nợ Ngân hàng A số tiền tính đến ngày 11/01/2024 là: 4.958.145.205đồng, trong đó nợ gốc: 3.900.000.000đồng, tiền lãi trong hạn: 843.608.219đồng, tiền lãi quá hạn: 214.536.986đồng. Tuy nhiên do hoàn cảnh của bà L hiện nay gặp nhiều khó khăn nên xin được miễn toàn bộ số tiền lãi trên.

Đối với tài sản bảo đảm là nhà đất tại địa chỉ: 385/2 ấp H, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Trần Nguyễn Thanh L đứng tên chủ sở hữu, sử dụng để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho bên vay thì ông S yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn Ngân hàng A có ông Nguyễn Quốc M là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngân hàng không đồng ý với đề nghị của người đại diện

theo ủy quyền của bà L về việc xin miễn toàn bộ số tiền lãi nêu trên, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Nguyễn Thanh L do ông Trần Thanh S làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-2020 00040 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận số 036311 ngày 09/12/2020, bà L dùng tài sản thuộc sở hữu, sử dụng của bà L để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của bà L và ông L theo Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000065 ngày 09/12/2020 thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, hiện nay bà L và ông L đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 249/2021/QĐST-HNGĐ ngày 24/5/2021 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, ông đề nghị Tòa án tiến hành triệu tập ông Thái Phước L đến tòa án làm việc để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A cùng với bà L.

Tại bản tự khai ngày 16/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thanh P trình bày:

Ông Phú đang sinh sống cùng với vợ là bà Phạm Thị Lan A và con tên Bùi Thiên P tại địa chỉ 385B/2 ấp H, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2016 với nhiệm vụ trông coi nhà, quá trình sinh sống ông và vợ con không có xây dựng, tôn tạo gì vào nhà đất trên. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ông và vợ con đồng ý dọn ra khỏi nhà trong trường hợp phải phát mại nhà đất tại địa chỉ 385B/2 ấp H, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành án.

Bị đơn ông Thái Phước L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thanh P, bà Phạm Thị Lan A và trẻ Bùi Thiên P do cha mẹ là ông Bùi Thanh P và bà Phạm Thị Lan A làm đại diện hợp pháp vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc xác định người tham gia tố tụng: ngày 10/8/2023 Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án và triệu tập bà Trần Nguyễn Thanh L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên bà L đã tham gia tư cách tố tụng với tư cách bị đơn trong vụ án, căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định thêm tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng quy định của pháp luật, tại phiên tòa bị đơn ông Thái Phước L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thanh P, bà Phạm Thị Lan A đã được Tòa án tống đạt hợp lệ đến tham dự phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng theo quy định pháp luật. Qua kiểm sát hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, đại diện

Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A. Về án phí và chi phí tố tụng: đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền theo loại việc: Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu ông Thái Phước L, bà Trần Nguyễn Thanh L thanh toán tiền vốn vay và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000065 ngày 09/12/2020 nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản", căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Thẩm quyền theo lãnh thổ: Ngày 09/12/2020, ông L và bà L ký kết Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000065 với Ngân hàng A – Chi nhánh N tại địa chỉ: 241 đường H, Phường N, Quận S. Xét tranh chấp trên phát sinh từ hoạt động của chi nhánh của Ngân hàng A thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi tổ chức có chi nhánh giải quyết. Do đó căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6.

[3] Về tư cách đương sự trong vụ án: Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-2020 00040 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận số 036311 ngày 09/12/2020, bà Trần Nguyễn Thanh L dùng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của bà L tại thửa đất số: 812, tờ bản đồ số: 49, địa chỉ: 385B/2 ấp H, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của bà L, đồng thời bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của ông Thái Phước L theo Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000065 ngày 09/12/2020. Do đó trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đưa bà Trần Nguyễn Thanh L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Tại Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000065 ngày 09/12/2020 thể hiện địa chỉ của ông Thái Phước L tại số 717 Đường B, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo kết quả xác minh của Công an Phường S, Quận M ngày 31/01/2023: Ông Thái Phước L có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ 717 đường B, Phường S, Quận M nhưng hiện nay nhà đã bán năm 2015, hiện đang cư trú tại số 385B/2 ấp H, xã A, huyện B. Theo kết quả xác minh của Công an xã A, huyện B ngày 17/02/2023: ông Thái Phước L không có cư trú tại

địa chỉ 385B/2 ấp H, xã A, huyện B. Như vậy, Ngân hàng đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của ông L được ghi trong Hợp đồng tín dụng được coi là "đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở". Việc ông L thay đổi nơi cư trú mà không báo cho ngân hàng biết địa chỉ nơi cư trú mới được coi là cố tình giấu địa chỉ theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở xác định địa chỉ nơi cư trú cuối cùng của bị đơn ông Thái Phước Lợi tại địa chỉ số 717 đường B, Phường S, Quận M và vẫn giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thanh P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn ông Thái Phước L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Lan A đã được Tòa án tống đạt hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[1] Về yêu cầu trả tiền vốn gốc và tiền lãi phát sinh:

[1.1] Nguyên đơn Ngân hàng A do ông Nguyễn Quốc M là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng A – Chi nhánh N và ông Thái Phước L, bà Trần Nguyễn Thanh L có ký kết Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000065 ngày 09/12/2020, Phụ lục Hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 10/12/2020, với số tiền cho vay: 4.000.000.000đồng, mục đích vay: Bù đắp chi phí mua nhà ở, đất ở; phương thức cho vay: Từng lần; thời hạn cho vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu; trả nợ gốc gồm 40 kỳ, mỗi kỳ trả 100.000.000 đồng, định kỳ trả 03 tháng/lần vào ngày 10, trả nợ lãi: vào ngày 10 hàng tháng; lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là: 10 %/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh khi bên cho vay có sự thay đổi lãi suất cho vay, thời điểm điều chỉnh lãi suất do bên cho vay quyết định, tối thiểu 06 tháng/lần đối với các khoản vay trung, dài hạn; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất chậm trả: không áp dụng. Ngân hàng đã giải ngân cho ông Thái Phước L và bà Nguyễn Trần Thanh L đủ số tiền vay theo Ủy nhiệm chi ngày 10/12/2020.

Tính đến nay ông L và bà L đã trả cho ngân hàng tổng số nợ gốc: 100.000.000đồng, số tiền lãi: 163.808.218đồng. Ngân hàng nhiều lần có thông báo đòi nợ và làm việc nhưng phía bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Nguyễn Thanh L có ông Trần Thanh S làm đại diện theo ủy quyền thừa nhận vào ngày 09/12/2020 bà L cùng chồng là ông L có ký Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000065 với Ngân hàng A – Chi nhánh N để vay số tiền: 4.000.000.000đồng và xác nhận bà L và ông L còn nợ Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 11/01/2024 là: 4.958.145.205đồng, trong đó nợ gốc: 3.900.000.000đồng, tiền lãi trong hạn: 843.608.219đồng, tiền lãi quá hạn: 214.536.986đồng của Hợp đồng

tín dụng số 6221-LAV-202000065 ngày 09/12/2020. Tuy nhiên do bà L có hoàn cảnh khó khăn nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng, nay bà L xin được miễn toàn bộ số tiền lãi trên. Xét thấy việc người đại diện theo ủy quyền của bà L xin miễn toàn bộ số tiền lãi không được sự đồng ý của Ngân hàng và không thuộc trường hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

Hội đồng xét xử xét thấy việc ký kết Hợp đồng tín dụng nêu trên giữa hai bên là có thật và hợp pháp, tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng ông L và bà L là vợ chồng, căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, Hội đồng xét xử xác định đây là nghĩa vụ chung về tài sản phát sinh từ giao dịch do vợ chồng ông L, bà L cùng xác lập trong thời kỳ hôn nhân. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, từ ngày 11/6/2021 cho đến nay ông L, bà L đã không thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng theo đúng phân kỳ là vi phạm thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000065 ngày 09/12/2020 và Phụ lục hợp đồng ký ngày 10/12/2020. Nay Ngân hàng A yêu cầu ông L và bà L phải thanh toán trước hạn với tổng số tiền tính đến ngày 11/01/2024 là: 4.958.145.205đồng, trong đó nợ gốc: 3.900.000.000đồng, tiền lãi trong hạn: 843.608.219đồng, tiền lãi quá hạn: 214.536.986đồng theo Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000065 ngày 09/12/2020 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi phát sinh do các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trên là phù hợp quy định tại Điều 7 và Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 01/11/2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất phạt nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 812, tờ bản đồ số: 49, địa chỉ: 385B/2 ấp H, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Trần Nguyễn Thanh L thể hiện tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-2020 00040 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận số 036311 ngày 09/12/2020, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/12/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tài sản thế chấp trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bên chế chấp là bà Trần Nguyễn Thanh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 615356, số vào sổ cấp

GCN: CS 001910 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/01/2016, cập nhật biến động ngày 24/5/2016. Việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm nêu trên giữa Ngân hàng A với bà L đã tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 298, Điều 317 và Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo đó bà L dùng toàn bộ tài sản trên để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ gốc 4.000.000.000đồng và lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát liên quan – nếu có đến ngày trả hết nợ của Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000065 căn cứ quy định tại Điều 2 Hợp đồng thế chấp.

Căn cứ thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp và quy định tại Điều 299, Điều 323 của Bộ luật Dân sự 2015, trong trường hợp ông L, bà L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 812, tờ bản đồ số: 49, địa chỉ: 385B/2 ấp H, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà L để thu hồi nợ. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì ông L, bà L phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng A.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân Quận 6 ngày 16/6/2023 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 812, tờ bản đồ số: 49, địa chỉ: 385B/2 ấp H, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện hiện trạng nhà đất trên không có sự thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngoài ra tại thời điểm thẩm định trên đất có phát sinh 01 mái che tiền chế với vật liệu mái tôn, khung sắt khoảng 20m^2. Xét mái che có vật liệu tháo ráp được và không ảnh hưởng đến kết cấu nhà nên không cần thiết phải thực hiện thủ tục đo vẽ lại đối với tài sản thế chấp.

[3] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã tạm nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp với số tiền 5.000.000đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.000.000đồng là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền nợ còn thiếu 4.958.145.205đồng là: 112.000.000 đồng + (0.1% x 958.145.205 đồng) = 112.958.145đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Ngân hàng A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 235, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 298, 299, 317, 318, 321, 323, 463, 465, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A.

Buộc bị đơn ông Thái Phước L và bà Trần Nguyễn Thanh L phải chịu trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền nợ tính đến ngày 11/01/2024 là: **4.958.145.205đồng** (Bốn tỷ, chín trăm năm mươi tám triệu, một trăm bốn mươi lăm nghìn, hai trăm lẻ năm đồng), trong đó nợ gốc: 3.900.000.000đồng, tiền lãi trong hạn: 843.608.219đồng, tiền lãi quá hạn: 214.536.986đồng của Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202000065 ngày 09/12/2020.

Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 12/01/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, ông Thái Phước Lợi và bà Trần Nguyễn Thanh L còn phải trả cho Ngân hàng A khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng. Trường hợp tại hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

Sau khi nhận đủ tiền, Ngân hàng A có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Nguyễn Thanh L toàn bộ các bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 615356, số vào sổ cấp GCN: CS 001910 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/01/2016, đăng ký cập nhật thay đổi ngày 24/5/2016; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số ngày 05/5/2016 theo Phiếu nhập kho ngày 10/12/2020.

Trường hợp ông Thái Phước L và bà Trần Nguyễn Thanh L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả số tiền nói trên thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 812, tờ bản đồ số: 49, địa chỉ: 385B/2 ấp H, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Trần Nguyễn Thanh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 615356, số vào sổ cấp GCN: CS 001910 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/01/2016, đăng ký cập nhật biến động ngày 24/5/2016, thể hiện tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-2020 00040 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân N chứng nhận số 036311 ngày 09/12/2020, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/12/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ.

Trường hợp phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số: 812, tờ bản đồ số: 49, địa chỉ: 385B/2 ấp H, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thì những người đang cư trú trong nhà gồm ông Bùi Thanh P, bà Phạm Thị Lan A, trẻ Bùi Thiên P và những người ở khác phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm (nếu có) phải thu dọn đồ đạc ra khỏi nhà, đất tại địa chỉ số 385B/2 ấp H, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục phát mại.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp mà số tiền thu không đủ để trả nợ cho Ngân hàng A thì ông Thái Phước L và bà Trần Nguyễn Thanh L phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng A.

Thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Thái Phước L và bà Trần Nguyễn Thanh L phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000đồng (năm triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Thái Phước L và bà Trần Nguyễn Thanh L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.958.145đồng (một trăm mười hai triệu, chín trăm năm mươi tám nghìn, một trăm bốn mươi lăm đồng).

Ngân hàng A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.227.075đồng (Năm mươi sáu triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, không trăm bảy mươi lăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0012794 ngày 12/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày

nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Viện kiểm sát nhân dân cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày tuyên án.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6;
- Các đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Dương Phúc Trường